

Fecha de Inspección: 17-nov-20

AVALUO INMOBILIARIO

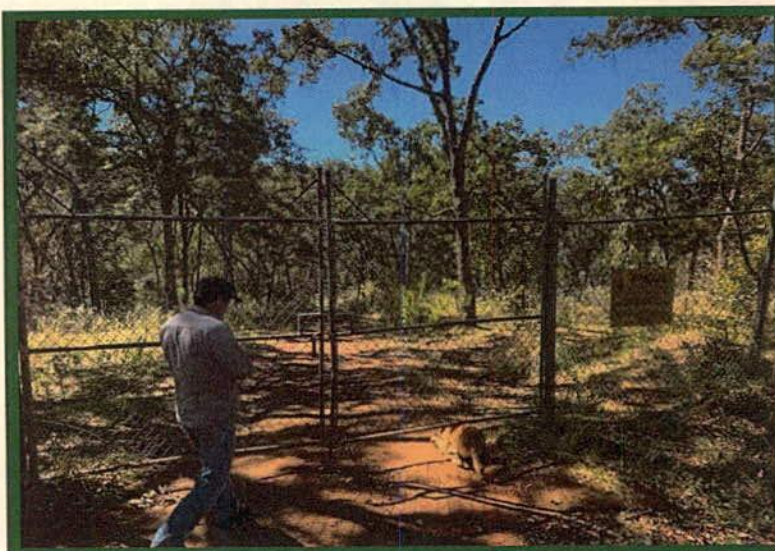
INMUEBLE QUE SE VALÚA: Predio rústico en breña denominado "El Estuche Grande" y que es parte del predio rústico llamado "Cofradía y Anexos"

UBICACIÓN: En medio del bosque entre Los Espinos y el camino a Atemajac de Brizuela, cecano al punto denominado El Estuche; Georreferencias: Latitud: 19.983811 Longitud: -103.719881 Elevación: 2351 MSNM.
 Colonia: Zona rústica llamada El Estuche

MUNICIPIO: Tapalpa

ESTADO: Jalisco

PROPIETARIO: Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.



Vista exterior



Ing. Carlos García Curiel.
 Cédula: 4371667 SEP



12:00 Hrs

AVALUO INMOBILIARIO

I.- ANTECEDENTES

Solicitante del Avalúo:	Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.
Valuador :	Ing. Carlos García Curiel Maestría en Valuación
Cédula Profesional :	4371667 SEP
Fecha del Avalúo :	17-nov-20
Inmueble que se Valúa:	Predio rústico en breña denominado "El Estuche Grande" y que es parte del predio rústico llamado "Cofradía y Anexos"
Ubicación del Inmueble:	Enmedio del bosque entre Los Espinos y el camino a Atemajac de Brizuela, cecano al punto denominado El Estuche; Georreferencias: Latitud: 19.983811 Longitud: -103.719881 Elevación: 2351 MSNM. Colonia: Zona rústica llamada El Estuche
	Municipio: Tapalpa
	Estado: Jalisco
Régimen de Propiedad.	Pública.
Propietario del Inmueble	Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco.
Objeto del Avalúo :	Investigar el Valor Comercial del Inmueble
Propósito del Avalúo:	Toma de Decisiones
Nº de Cuenta Predial:	No proporcionada
Cuenta Catastral :	No proporcionada
Nº de Cuenta del Agua:	No proporcionada

II.- CARACTERÍSTICAS URBANAS

Clasificación de la Zona:
Área clasificada como Área de Conservación Ecológica, clave: AP1 , según lo especificado en el plano de Clasificación de Áreas, del Plan de Desarrollo Urbano, del municipio de Tapalpa , Jalisco.

Tipos de predios dominantes:
Se aprecian predios similares al sujeto.

Índice de saturación en la zona:	menor al 5%
Población :	No hay
Contaminación ambiental :	La calidad del aire se considera muy buena, no se aprecian ni malos olores ni se percibe contaminación en la zona.

Uso del Suelo :
Uso permitido: Forestal, según lo especificado en el plano de Clasificación de Áreas, del Plan de Desarrollo Urbano, del municipio de Tapalpa , Jalisco.

Vías de Acceso e Importancia de las mismas : Carretera a Tapalpa, vialidad regional, camino a San Antonio-Juanacatlán-Atemajac de Brizuela. El predio valuado no cuenta con camino de acceso directo, para llegar es necesario cruzar por propiedades y caminos privados .

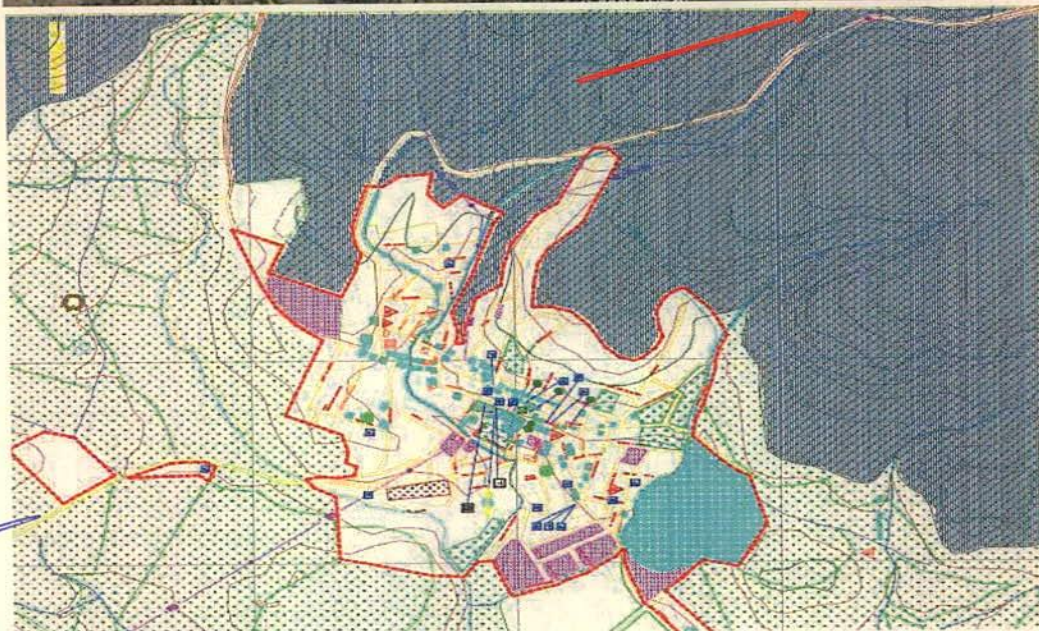
Servicios públicos :
El predio sujeto de avalúo, no cuenta con los servicios públicos básicos.

Equipamiento Urbano :
No se tiene en un radio de 2000 metros. El pueblo de Tapalpa está aproximadamente a 10 km de distancia.

AVALUO INMOBILIARIO

III.- TERRENO

Ubicación del Predio:



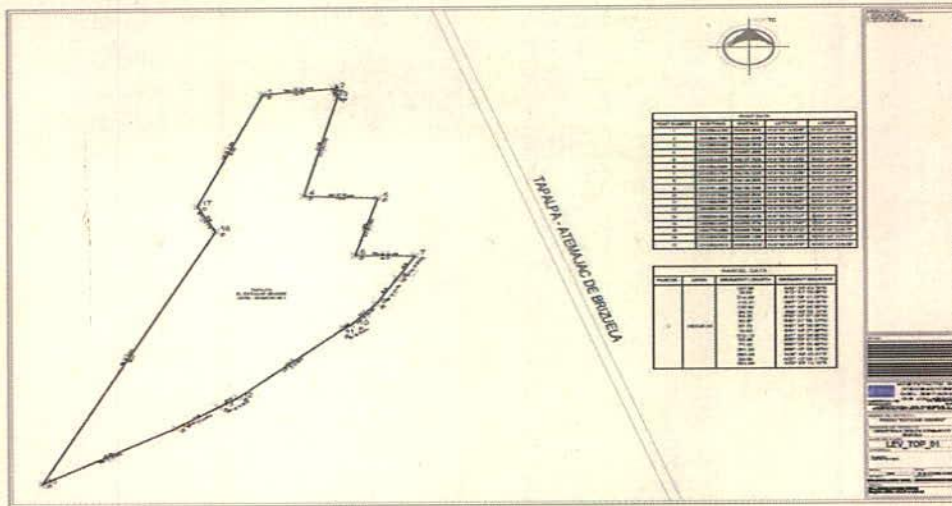
AVALUO INMOBILIARIO

III.- TERRENO (Continuación...)

TRAMO DE CALLES, CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

El inmueble se ubica dentro del predio nombrado como el El Estuche Grande, aprox a 2000 metros al Este del poblado Los Espinos.

PLANO DE LEVANTAMIENTO ACTUAL



Superficie Total según Plano de Levantamiento Actual : 162,045.50 m²

Superficie Total según Escritura Pública : 158,000.00 m²

Medidas y Colindancias:

Es un polígono de figura irregular con 12 vértices que se describe, siguiendo las manecillas del reloj como sigue:

Del vértice número 1 al 2, una recta de 107.13 metros, con rumbo N-14° 00' E; en seguida al vértice 3 en 19.30 metros y rumbo S-55° 27' E; al vértice 4 216.24 metros y rumbo S-87° 23' W; el vértice 5 100.35 metros y rumbo N-10° 21' E; al vértice 6 125.86 metros y rumbo S-86° 50' W; al vértice 7 en 103.84 metros y rumbo N-11° 11' E; al vértice 8 202.18 metros y rumbo S-81° 50' W; al vértice 9 230.79 metros y rumbo S-54° 28' W; al vértice 10 en 151.40 metros y rumbo S-50° 07' W; al vértice 11 165.96 metros y rumbo S-48° 05' W; al vértice 12 en 627.38 metros y rumbo N-84° 41' E y finalmente al vértice 1, punto de partida 296.23 metros y rumbo N-87° 17' E.

Linderos generales del predio: Por el norte con propiedad de Jesús Preciado Vázquez; Sureste antiguo camino de herradura a Juanacatlán; Al oriente Comunidad Agraria de Tepec y José de Jesús Preciado Vázquez y por el poniente con José de Jesús Preciado Vázquez.

Se establece una servidumbre recíproca de paso entre el predio del cual se segrega la porción vendida y el terreno materia de esta operación de compraventa (sic.), que tendrá como objeto el acceso desde la carretera a Atemajac de Brizuela al predio materia de la venta (sic.), a través de los terrenos propiedad del vendedor (sic.), por medio de una faja de terreno propiedad del vendedor que parte del K-3+227.00, de dicha carretera y va en línea recta al vértice número 3 y rumbo N-10° 21' E, del predio vendido. El paño norte de dicha faja de terreno pasa por el citado vértice 3 con una anchura de 10.00 metros, siendo su longitud de 200.00 metros. A su vez, el predio del cual se segrega la propiedad vendida tendrá a su favor una servidumbre de paso de los vértices 2 y 3 hacia el sur con longitud de 300.00 metros de largo y 10.00 metros de anchura, sirviendo de paño oriente la línea definida por los vértices 3 y 4. Flexiona esta servidumbre con rumbo N-10° 21' E hasta cruzar la línea de los vértices 11 y 12 a 15.00 metros al sur del vértice 12, teniendo esta faja una anchura de 6.00 metros y 100.00 metros de largo.

Superficie según:

Copia de escritura pública número 1, 320 de fecha 09 de agosto de 1973, ante el Licenciado Diego Santacruz Alatorre, Notario Público número 47, del municipio de Guadalajara, Jalisco.

Configuración y Topografía:

Forma geométrica irregular; Topografía, loma con pendientes del 12.5% aprox.

Características Panorámicas y/o Urbanas:

Ninguna importante que influya en su valor.

Densidad Habitacional Permitida:

Densidad mínima, hasta 4 viv/ha;

Intensidad de Construcción:

Límites previstos en Normas de Control de Densidad de la Edificación del Reglamento Municipal: C.O.S.: 0.25 C.U.S.: 0.5

Servidumbres o Restricciones:

Las propias de la zona protegida forestal donde se ubica.

AVALUO INMOBILIARIO

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL.

Uso Actual :

Se trata de un predio rústico en breña, se encuentra sin uso alguno.

V.- CONSIDERACIONES PREVIAS AL AVALÚO

Justificación de la aplicación de valores unitarios, fuentes de consulta, investigaciones de mercado, aspectos relevantes del inmueble, de la zona, del mercado, etc. Los valores unitarios aquí aplicados, se estiman de acuerdo al tipo de inmueble de que se trata, habiendo tenido como fuentes de consulta boletines inmobiliarios de prestigio en la zona; Se detectaron ofertas de inmuebles comparables en la zona y zonas similares.

Críterios y procedimientos valuatorios

El presente avalúo se realiza por el Enfoque de Mercado y por el Enfoque de Costos; siendo el resultado por el Enfoque de Mercado el indicativo del Valor Comercial, que contempla las características del mercado observado y analizado.

Definiciones

Avalúo Inmobiliario: Documento resultado de un proceso mediante el cual se estima el valor de un bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal de un profesionalista (perito) autorizado que cuente con los conocimientos técnicos, aplique las normas y procedimientos específicos y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valoración.

Costo: Es el precio pagado por uno o varios bienes y/o servicios, o la cantidad que se requiere para crear o producir el bien o el servicio. El precio que es pagado por un bien o servicio se convierte en el costo para el comprador.

Fecha de Avalúo: Es la fecha específica a la que fueron estimados los valores contenidos dentro del avalúo y corresponde al día en que se llevó a cabo la visita de inspección de la propiedad.

Mercado: Es el sistema en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores mediante un mecanismo de precio.

Principio de Sustitución: Es el costo de adquirir una propiedad sustitutiva, igualmente deseable, determina el costo de la propiedad que puede ser reemplazada, asumiendo que no hay pérdida de tiempo.

Valor: Es la cantidad actual, utilidad, o importancia de un bien tangible o intangible en función de su utilidad, demanda y oferta. (No necesariamente equivale a precio a costo).

Enfoque de Costos (Valor Físico o Directo): El resultado del análisis bajo éste enfoque corresponde al Valor Neto de Reposición y está basado en el supuesto de que un comprador con la información pertinente, no pagaría por un bien más que el costo de un bien sustituto con el mismo uso o fin que el bien considerado. Este enfoque considera que valor máximo del bien para el comprador con información pertinente, y será la cantidad necesaria para construir un nuevo bien de igual utilidad. Cuando el bien no es nuevo, el valor de reposición nuevo se ajusta considerando la depreciación y obsolescencias correspondientes a la edad, estado de conservación, etc., del inmueble.

Enfoque de Ingresos (Valor por Capitalización de Rentas): El resultado del análisis bajo éste enfoque corresponde al Valor presente de beneficios futuros derivados de la propiedad y se mide por la capitalización de un nivel específico de ingresos.

Enfoque de Mercado (Valor de Mercado): El resultado del análisis bajo éste enfoque corresponde a la cantidad estimada, en términos monetarios, a partir del análisis y comparación de bienes iguales o similares al bien objeto de estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en un mercado abierto.

Valor Comercial: Es la cantidad en términos monetarios, más probable, en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libres de presiones, bien informados y como resultado de ponderar el valor físico, el valor por capitalización de rentas y el valor de mercado del bien de que se trate.

Comentarios generales, supuestos, exclusiones y condiciones limitantes al avalúo

Se realizó una visita de inspección al inmueble habiéndose identificado de acuerdo con la información proporcionada por IPEJAL en su solicitud.

El análisis bajo el Enfoque de Mercado se analiza a partir del Valor Unitario de Mercado del Terreno obtenido por la homologación de las ofertas investigadas, ponderando sus diferencias por superficie, etc., con respecto a las características propias del inmueble en estudio; la homologación se hace de acuerdo a los criterios comunes para el caso y a la experiencia y análisis del Valuador; se considera que el resultado obtenido por dicho enfoque corresponde al valor comercial del inmueble en estudio.

AVALUO INMOBILIARIO

VI.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO

A partir el índice mercado (\$/m2 de Terreno) resultante de la homologación de las ofertas de inmuebles comparables detectadas en la zona o zonas comparables, aplicado sobre la superficie de terreno según Plano actual del inmueble estudio, se obtiene el Valor de Mercado (comparativo).

Superficie (m2 de terreno lote uso habitacional):	162,045.50
(Índice de mercado \$/m2):	50.00
Valor comparativo de costos:	8,102,275.00

VIII.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE COSTOS

a) Del Terreno:
 Lote Tipo Predominante: No hay Valores de Calle o de Zona: \$50.00 /m²
 Valor Unitario Medio del Terreno: \$50.00 /m2

Fracción	Superficie	V.U.	F. Eficiencia	V.U.N.	Valor parcial
Unica	162,045.50	\$50.00	1.00	\$50.00	\$8,102,275.00
Totales:	162,045.50				\$8,102,275.00

b) De las Construcciones:

Tipo	Descripción	Superficie	V.R.N.	Demérito	V.N.R.	Valor
------	-------------	------------	--------	----------	--------	-------

Total:	0.00				\$0.00
---------------	-------------	--	--	--	---------------

c) Áreas, construcciones e instalaciones comunes (Sólo en condominios):

Clave	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Demérito	V. Unitario Neto	Valor Parcial
	Indiviso				Proindiviso	

Instalaciones especiales y obras complementarias:

Clave	Descripción	Cantidad	Valor Unitario	Demérito	V. Unitario Neto	Valor Parcial
m.I.	Cerca de malla ciclónica	2,137.00	\$550.00	0.4000	\$220.00	\$470,140.00
					TOTAL	\$470,140.00

Resultado del enfoque de costos (a+b+c): \$8,572,415.00
 Valor Físico ó Directo

AVALUO INMOBILIARIO
IX.- APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS

Tipo	Clasificación	Superficie o Cantidad	\$/hora		Ingreso Mensual
------	---------------	--------------------------	---------	--	--------------------

Total	
-------	--

Bruta Total Mensual, Estimada y Redondeada	\$	
Importe de Deducciones	\$	
Renta Neta Mensual	\$	
Renta Neta Anual	\$	
Capitalizando la Renta Neta Anual a una tasa Cetes 28	\$	
Resulta un valor de Capitalización de:	\$	

Resultado del enfoque de ingresos: \$ NO SE APLICA
Valor de Capitalización :

Años	Meses	DEDUCCIONES		
		a) Vacíos:		
		b) Impuesto Predial (Base Renta):		
		c) Servicio de Agua (En su caso):		
		d) Conserv. Mantenimiento:		
		e) Administración:		
		f) Energía Eléctrica (En su caso):		
		g) seguros:		
		h) Otros:		
		i) Depreciación Fiscal:		
		j) Deduc. Fiscales (b+c+d+e+f+g):		
		k) Impuesto sobre la renta :		
		SUMA (a+h+j+k):		
		En Números Redondos :		

AVALUO INMOBILIARIO

X.- RESUMEN

■ Resultados por enfoque:

Comparativo de mercado (Valor comparativo de Mercado)	\$	8,102,275.00
Costos (Valor Físico o Directo)	\$	8,572,415.00
Ingresos (Valor de Capitalización de Rentas)	\$	No se aplica.

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

Las declaraciones de hechos y datos contenidas en este informe son verdaderas y correctas.
Los análisis, opiniones y conclusiones reportados están limitados sólo por las suposiciones y condiciones limitantes reportadas y son mis propios análisis, opiniones y conclusiones profesionales e imparciales.
El Valuador que firma no tiene interés presente o futuro en la propiedad que es objeto de este informe, y no tiene interés personal o parcialidad con respecto a las partes involucradas.
Mi compensación económica no está condicionada al informe de un valor predeterminado o dirigido a un valor que favorece la causa del cliente, el monto del valor estimado, a obtener un resultado estipulado, o la ocurrencia de un evento subsecuente.
He realizado una inspección personal de los bienes que son objeto de este reporte.
Nadie ha proporcionado asistencia profesional significativa al perito que firma este reporte.
El avalúo solo es válido para el propósito y objeto que se indica y solo cuando cuente con la firma del Valuador.
Analizando los resultados obtenidos por los diferentes métodos de valuación y considerando todas las condiciones particulares del inmueble valuado, se concluye que el resultado obtenido por el análisis bajo el Enfoque de Mercado corresponde al valor comercial del bien.


XII.- CONCLUSIÓN

Valor Comercial en Números Redondos : \$ 8,100,000.00

(OCHO MILLONES CIENTO MIL PESOS 00/100 M.N.)

Esta cantidad representa el valor comercial al día :

17-nov-20


Ing. Carlos García Curiel.
Maestría en Valuación
Cédula Profesional : 4371667 SEP

AVALUO INMOBILIARIO
MEMORIA FOTOGRÁFICA



En medio del bosque entre Los Espinos y el camino a Atemajac de Brizuela, cecano al punto denominado El Estuche; Georreferencias: Latitud: 19.983811 Longitud: -103.719881 Elevacion: 2351 MSNM., Colonia: Zona rústica llamada El Estuche, Municipio:, Tapalpa, Estado:, Jalisco



ANÁLISIS COMPARATIVO DE MERCADO PARA EL TERRENO

a). Inmuebles que hayan sido vendidos o que se encuentren ofertándose para su venta

del inmueble que se valúa

Ubicación :	Enmedio del bosque entre Los Espinos y el camino a Atemajac de Brizuela, cecano al punto denominado El Estuche; Georreferencias: Latitud: 19.983811 Longitud: -103.719881 Elevación: 2351 MSNM., Colonia: Zona rústica llamada El Estuche, Municipio:, Tapalpa, Estado:, Jalisco
Sup. Terr :	162,045.50 m ²
Características:	Predio rústico en breña denominado "El Estuche Grande" y que es parte del predio rústico llamado "Cofradía y Anexos"

Caso	Calle	Nº	Colonia	Teléfono	Informante
1	Sin dato	SN	Predio denominado Buena Vista	332493-6060	León & Asesores Inmobiliarios Real Estate, S.A. de C.V.
2	Carretera Tapalpa - San Gabriel	SN	Predio ubicado cerca del vivero "La Osuna"	333491-6518	Morquecho Hess
3	Sin dato	SN	Predio ubicado junto al Country Club de Tapalpa	333852-2040	A & B Grupo Inmobiliario
4	Cerca del poblado de Juanacatlán	SN	Juanacatlán, Tapalpa	331228-1165	Acerta Inmb.- Urbano Bores
5	Carretera Tapalpa a Guadalajara	Km 2.2	Tapalpa	333852-2040	

Caso	Oferta	Sup.		Factores de Homologación							
				SUPERFICIE	CONDICIONES DE ACCESO	FORMA	ZONA	TOPOGRAFÍA	NEGOCIACIÓN	FRe	
	\$	m ²	\$/m ²								\$/m ²
1	28,455,000.00	813,000.00	35.00	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.13	39.48
2	39,590,000.00	1,070,000.00	37.00	1.30	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.17	43.37
3	36,000,000.00	1,000,000.00	36.00	1.29	0.80	1.00	1.00	1.20	0.90	1.11	40.13
4	1,850,000.00	50,000.00	37.00	0.85	1.00	1.00	1.20	1.20	0.90	1.10	40.67
5	42,600,000.00	426,000.00	100.00	1.14	0.80	1.00	1.00	1.00	0.90	0.82	82.43

Valor homologado: 45.45

En N.R.: 50.00